

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA BAIA- CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

**privind vânzarea prin licitație publică deschisă a unor bunuri imobile - teren situate în
Comuna Baia, județul Suceava, proprietate privată a comunei Baia**

Consiliul Local al Comunei Baia, județul Suceava, având în vedere:

- Referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Baia, doamna Tomescu Maria înregistrat sub nr.9232 din 20.11.2023;
- Raportul de specialitate comun al Compartimentului buget, finanțe –contabilitate, Compartimentul juridic , înregistrat sub nr.9315 din 23.11.2023;
- Raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Baia, înregistrat sub nr. 9462 din 29.11.2023;
- rapoartele de evaluare întocmite de către ing. Plăcintă Cristina–Elena- evaluator autorizat ANEVAR, legitimație nr.15267/ 2021;
- prevederile art. 336-346 si art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ;

Luând în considerare:

- prevederile art.6 si art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și ale Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă.

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(2) lit. c), alin.(6) lit. b), art. 136 alin. (10) art.119 și art. 139 alin. Lit g și art. 363 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă a unor suprafețe de teren proprietatea privată a comunei Baia , după cum urmează:

1. suprafața de 223 mp teren categoria pășune si neproductiv, este situată în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38687 a comunei Baia număr cadastral 38687, (Anexa 1);
2. suprafața de 478 mp teren, categoria pășune si neproductiv, situată în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38688 a comunei Baia , număr cadastral 38688,(Anexa 2);
3. suprafața de 455 mp teren, categoria pășune si neproductiv, situată în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38689 a comunei Baia , număr cadastral 38689,(Anexa 3);
4. suprafața de 559 mp teren, categoria pășune, situată în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr.38690 a comunei Baia , număr cadastral 38690. (Anexa 4);
5. suprafața de 500 mp teren, categoria pășune, situată în intravilanul comunei Baia , județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38691 a comunei Baia, număr cadastral 38691 . (Anexa 5);
6. suprafața de 500 mp teren, categoria pasune, situată în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38692 a comunei Baia , număr cadastral 38692 (Anexa 6);
7. suprafața de 500 mp teren, categoria pășune, situată în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38693 a comunei Baia , număr cadastral 38693. (Anexa 7);
8. suprafața de 261 mp teren, categoria pășune si neproductiv, situată în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38695 a comunei Baia , număr cadastral 38695. (Anexa 8);

Art. 2. Se însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de ing.Țibulcă Cristina-Elena, evaluator autorizat ANEVAR, conform anexelor de la nr. 9 la nr. 16 parte integranta la prezenta hotarare,:

Art. 3. Se aprobă Studiul de oportunitate și documentația de atribuire privind vânzarea prin licitație publică deschisă a suprafețelor de teren cuprinse în art.1 la prezenta hotărâre, conform anexelor de la nr. 17 la nr. 24, care fac parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aproba formularele F1 – F5 utilizate în cadrul procedurii de vânzare prin licitație publică deschisă, conform anexelor de la nr. 25 la nr. 29, care fac parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 5. Prețul de pornire al licitației, se stabilește după cum urmează :

- pentru suprafața de 223 mp teren, categoria pășune și neproductiv, situată în intravilanul satului Baia, este de 5.215,00 lei, conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 9, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 478 mp teren, categoria pășune și neproductiv, situată în intravilanul satului Baia, este de 11.317,00 lei conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 10, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 455 mp teren, categoria pășune și neproductiv, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, este de 10.825,00 lei, conform raportului de evaluare din Anexa 11, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 559 mp teren, categoria pășune, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, este de 13.286.000, conform raportului de evaluare din Anexa 12, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 500 mp teren, categoria pășune, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, este de 11.821,00 lei, conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 13, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 500 mp teren, categoria pășune, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, este de 11.802,00 lei, conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 14, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 500 mp teren, categoria pășune, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, este de 11.802,00 lei, conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 15, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 261 mp teren, categoria pășune și neproductiv, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, este de 6.396,00 lei, conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 16, fiind superioară valorii de inventar;

Art. 6. Cheltuielile privind întocmirea documentației cadastrale și de evaluare a terenurilor supuse vânzării, cât și cele privind taxele notariale vor fi suportate de către cumpărători. Prețul terenului se achită integral până la data autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

Art. 7. Prezenta hotărâre, se comunică: Primarului comunei Baia, Compartimentului financiar-contabil și compartimentului achiziții publice, Instituției Prefectului - Județului Suceava și se afișează la sediul primăriei.

Președintele de ședință,

 **Gigel CIOBANU**

Contrasemnează:

Secretarul general al C o m u n e i

 **Rodica COCEAN**

BAIA: 29.11.2023

NR. 86

Nr. 121/15.12.2022

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38688 din CF 38688

Situat în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 15.12.2022



Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIĂ și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
Destinatar: COMUNA BAI

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 478 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38688 UAT Baia, nr. top./cad. 38688.

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 2.300 EUR (echivalent a 11.317 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 478 mp este de 2.300 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speșă SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2022, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 478 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38688 Baia, nr. top./cad. 38688.

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38688. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38688 Baia, nr. top./cad. 38688.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fălticeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38688 Baia

Nr. cerere	27211
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022
Cod verificare	10011907494



Semnat : cu semnatura
electronică ordina, cf. L.
455/2001 și eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38688	478	Teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27211 / 07.10.2022		
Act Notarial nr. 5648, din 06/10/2022 emis de Apostol Marie;		
B1	Se înființează cartea funciară 38688 a imobilului cu numărul cadastral 38688 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 38615 înscris în cartea funciară 38615;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 1001, din 29/01/2018 emis de Comuna Baia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 410/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36048/Baia, inscisa prin incheierea nr. 3792 din 23/02/2018;		
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7513, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1100/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36127/Baia, inscisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36129/Baia, inscisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36130/Baia, inscisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 07.10.2022 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la

proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9206 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 15.12.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 15.12.2022).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 15.12.2022, care este și data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;
- analiza pieței specifice;
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2. Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și

- vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
 - Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumat.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am

inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
- **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
- **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Implementare (IVS 102)
SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
SEV 478 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 478)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2022

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează

valoarea activelor);

- Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
- Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 38688 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **478,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	38688	38688/Baia	478,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			478,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava, în zona mediană.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin drum pietruit. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafață de 478,00 mp și front de 17,37 ml la drum pietruit.

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

Adresa: Loc. Baia, jud. Suceava

Nr. Or.	Nr. cadastrel topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38688	478	Teren neîmprejmuit:

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Terenuri aferente din comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 5,77-7,09 €/m.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. *Abordarea prin piață*

4.2.1. *Metodologie*

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. *Comparația directă*

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. *Particularități*

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-23953mp-comuna-baia-castelul-de-apa-jud-suceava-IDs2AN.html>

Suceava (judet), Calea Unirii nr.8, Suceava (judet), Suceava (judet), Suceava (judet)

23 953 m² 169 900 €

[Salveaza la Favorite](#) [Contact](#)

 Evellian Dipe
Agentie
0745 068 979

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa stiu mai multa informatie inainte de a efectua o vizita Multumesc!

130 / 200

Administrativul acestor date este S.C. OIA Online Services S.R.L. (Societate reala)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Reportare

Agentie imobiliara
RE/MAX Masters
RE/MAX Masters
0742 274 274
Str. Florilor 7A, Ap.3, Parter, Sfantu Iliu, Suceava (judet-rosu)
[Vezi toate ofertele](#)

Teren intravilan 23953mp, comuna Baia-Castelul de Apa, jud.Suceava

Suceava (judet), Calea Unirii nr.8, Suceava (judet), Suceava (judet), Suceava (judet)

169 900 €
7 €/m²

Rata estimata:
3.095 RON / luna

Avanz:
126.151 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

[Calculeaza rata de credit](#)

Prezentare generala

Suprafata	23.953 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Care afisamazi	Securitate	Care afisamazi
Vizionare la distanta	Care afisamazi	Tip vanzator	agentie

Descriere

RE/MAX Masters va ofera spre vanzare COMISION 0% LA CUMPARATOR.

Ocazie unica pentru investiti, teren intravilan cu o suprafata de 23953 mp in comuna Baia vis a vis de Castelul de Apa, la soseaua principala.

Terenul are actele la zi si este la strada principala.

Terenul are un front stradal la soseaua principala asfaltata de 500 m.

Utilitatile sunt in apropiere.

Contacteaza agentia imobiliara pentru informatii suplimentare si pentru vizionarea proprietatii

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs321.html>

Suceava (judet), Strada Muncii noi, Suceava (judet), Burduseni, Suceava (judet)

9 600 m² 67 900 €

[Salveaza la Favorite](#) [Contact](#)

 **Emilian Dita**
Agentie
0745 068 979

Numele tau*

E-mail*

+40 1. Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

130 / 3000

Administratoarea acestui site este S.C. OLX Online Services S.R.L. [Obtine mai multe informatii](#)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Agente imobiliare
RE/MAX Masters
742 [afiseaza numarul](#)
Str. Florilor 7A, Ap.3, Parter, Sfandruile
Suceava (judet)

[Vezi toate ofertele](#)

Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava

Suceava (judet), Strada Muncii noi, Suceava (judet), Burduseni, Suceava (judet)

67 900 €
7 €/m²

Rata estimata:
1.477 RON / luna

Avans:
58.416 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generala

Suprafata	9.600 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

RE/MAX Masters va ofera spre vanzare COMISION 0% LA CUMPARATOR.

Ocazie unica pentru investitie, teren intravilan cu o suprafata de 9600 mp in comuna Baia-Movila Mica, la soseaua secundara asfaltata.

In apropiere este firma Tehno-Word.

Terenul are acrote la zi si are un front strada la soseaua secundara asfaltata de 20 m.

Utilitatile sunt in apropiere.

Contacteaza agentul imobiliar pentru informatii suplimentare si pentru vizionarea proprietatii!

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgs1fC.html>



Postat 28 octombrie 2022

Vand teren intravilan

30 000 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 5.200 mp

DESCRIERE

Vand teren intravilan 5200 mp. Localitatea Baia, Jud. Suceava str. Defnuta. Utilitati: strada comarcala zafetata, retea de energie electrica si ecosi la el doilea drum de exploatare. Pentru mai multe detalii Nr. Telefon 07-***-***-49

Viewstat: 1825

Reportaza

Nr: 243098372

PROFAT



Bogdan Roxana

Pe OLX din august 2022

Activ pe 13 noiembrie 2022

074 816 9749

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Baia,
Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acces liber la toate publicitățile de vânzare în vânzările private.

Că suntem, legile privind drepturile consumatorilor nu

Amăi mai multe

PUBLICITATE

PUBLICITATE

deschidere drum cca 30 ml

4.2.5. Grilă comparații

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		169.900	67.900	30.000
	Suprafata (mp)	478,00	23.953,0	9.600,0	5.200,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		7,09	7,07	5,77
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta

	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-30%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,8	-2,1	-0,6
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	15.12.2022	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, sat Baia, comuna Baia, județul Suceava	comuna Baia, vis a vis de casa de apa, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	comuna Baia, str. Dafinului, jud. Suceava
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	Suprafata	478,00	23.953,00	9.600,00	5.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-23.475,0	-9.122,0	-4.722,0
	Ajustare (%)		11,70%	4,60%	2,40%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,62	0,23	0,12
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(478-23953)/100 * 0.05\% = 11,70\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	17,37 ml	500 ml	20,00 ml	cca 30,00 ml
	Ajustare (%)		-24,1%	0,1%	0,6%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(17,37-500)*0.05\% = 24,1\%$ negativ.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	CUT	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-1,2	-0,3	-0,4
	Ajustare NETA (%)		-22,4%	-5,3%	-7,0%
	Ajustare BRUTA		2,4	0,7	0,7
	Ajustare BRUTA (%)		45,8%	14,7%	13,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	4
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4,13	4,69	4,83
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	4	4		
	Valoare (EUR/mp)	4,83	4,83		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	4,83			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	2.308	rounjit	2.300	4,81
	Valoare teren (LEI)			11.317	23,68

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 15.12.2022

1 EUR= 4,9206

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mentiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit;

- Ajustările pentru suprafață: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(478-23953)/100 * 0.05\% = 11,70\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(17,37-500)*0.05\% = 24,1\%$ negativ;
- Ajustările pentru utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru indicatori urbanistici: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru construcții demolabile pe teren: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru alți factori: nu au fost necesare ajustări;

Valoare teren unitar = 4,81 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 2.300 EUR/mp

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 2.300 EURO

4.3.2. Opinia evaluatorului

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Val. teren = 2.300 EURO = 11.317LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin piață
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38688 Baia

Nr. cerere	27211
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119802494



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38688	478	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27211 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. 5648, din 06/10/2022 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38688 a imobilului cu numarul cadastral 38688 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38615 inscris in cartea funciara 38615;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 1001, din 29/01/2018 emis de Comuna Baia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 410/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36048/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3792 din 23/02/2018;	A1
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7513, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1100/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36127/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36129/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36130/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36131/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36132/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	A1

Carte Funciară Nr. 38688 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36133/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 992, din 29/01/2018 emis de comuna Baia;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 398/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36350/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 27469 din 19/11/2018; pozitie transcrisa din CF 36050/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3790 din 23/02/2018;		
C. Partea III. SARCINI .		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

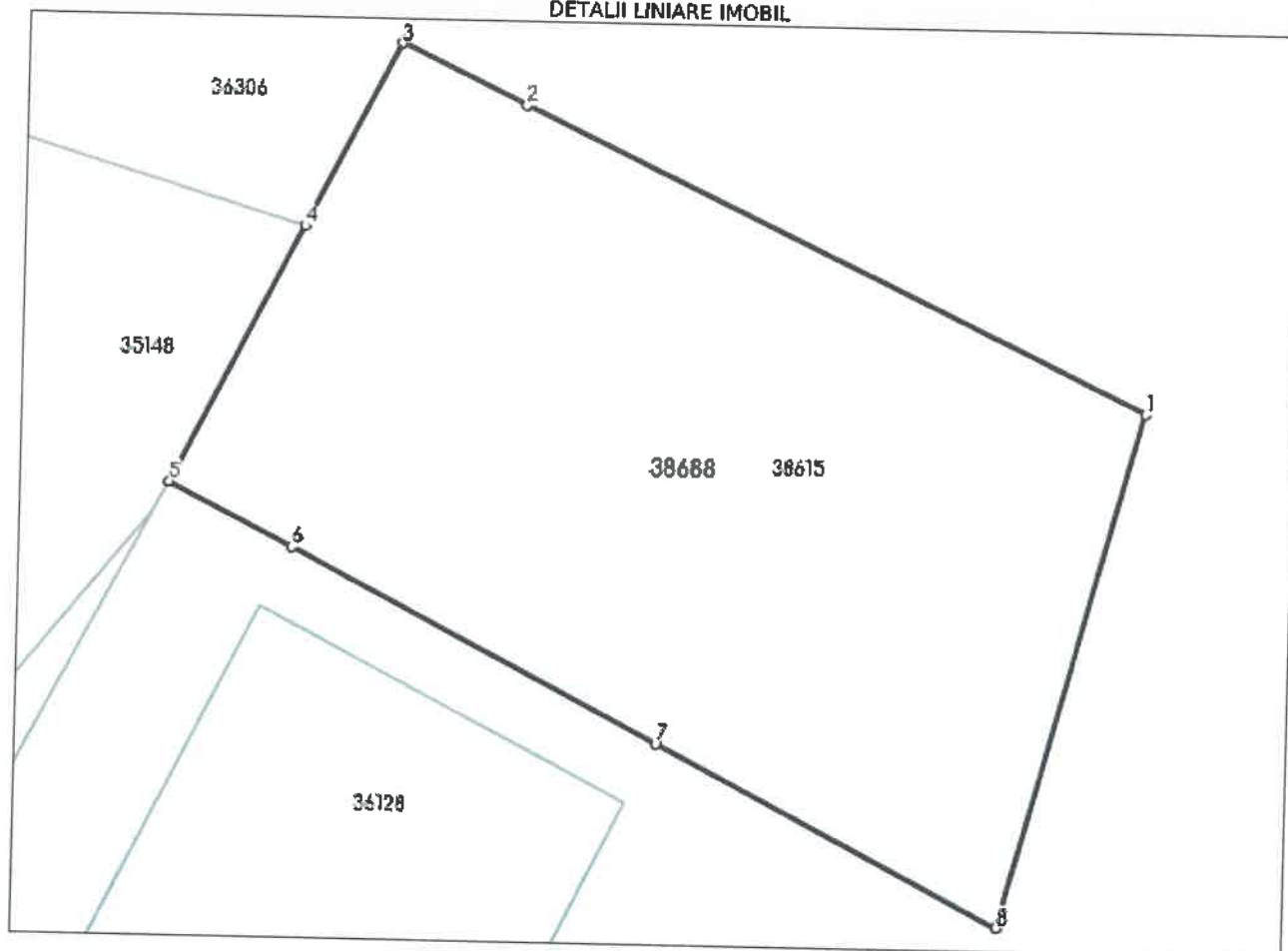
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38688	478	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	405	-	-	-	Terenul este împrejmuit parțial cu gard plasa
2	neproductiv	DA	73	-	-	-	Terenul este împrejmuit parțial cu gard plasa

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.576
2	3	4.545
3	4	6.713
4	5	9.406
5	6	4.525

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	13.476
7	8	12.615
8	1	17.372

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
07-10-2022

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MIHAELA CARMEN VATRĂ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Nr. 120/15.12.2022

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38689 din CF 38689

Situat în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 15.12.2022



Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIA și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
Destinatar: COMUNA BAIJA

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 455 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38689 UAT Baia, nr. top./cad. 38689.

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 2.200 EUR (echivalent a 10.825 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 455 mp este de 2.200 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2022, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: COMUNA BAIA

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 455 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38689 Baia, nr. top./cad. 38689.

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38689. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38689 Baia, nr. top./cad. 38689.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Falticeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38689 Baia

Nr. cerere	27211
Zisă	07
Lună	10
Anul	2022
Cod verificare	10019802494

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	38689	455	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
27211 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. 5648, din 06/10/2022 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infinteaza cartea funciara 38689 a imobilului cu numarul cadastral 38689 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38615 inscris in cartea funciara 38615;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAI A -CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 1001, din 29/01/2018 emis de Comuna Baia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 410/4408	A1
1) COMUNA BAI A, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36048/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3792 din 23/02/2018;		
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAI A; Act Administrativ nr. 7513, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAI A;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1100/4408	A1
1) COMUNA BAI A, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36127/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408	A1
1) COMUNA BAI A, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36129/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		

Nu am avut la dispozitie documente și date legate de restrictii asupra dreptului de proprietate (alte decât cele mentionate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispozitie un extras de carte funciara din 07.10.2022 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliara este libera de sarcini.

La prezentarea raportului la finantator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finantatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzactionabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzactionabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la

proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și **integral** în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9206 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 15.12.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 15.12.2022).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 15.12.2022, care este și data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;
- analiza pieței specifice;
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2. Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și

vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)

- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
 - Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am

inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- METODOLOGIE Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
- ALOCARE Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
- PUBLICARE Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANTĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuie valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuie valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Implementare (IVS 102)
SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
SEV 455 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 455)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2022

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează

valoarea activelor);

- Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
- Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 38689 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

✓ Teren în suprafața măsurată totală de **455,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	38689	38689/Baia	455,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			455,00 mp	

✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava, în zona mediană.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin drum pietruit. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafață de 455,00 mp și front de 25,55 ml la drum pietruit.

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

Adresa: Loc. Baia, jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadestral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38689	455	Teren neîmprejmuit

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Terenuri aferente din comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 5,77-7,09 €/m.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

¹ Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

² Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este desori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. *Abordarea prin piață*

4.2.1. *Metodologie*

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. *Comparația directă*

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. *Particularități*

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-23953mp-comuna-baia-castelul-de-apa-jud-suceava-IDs2AN.html>

Suceava (judet), Cămin-Unitat mult, Suceava (judet), Bărbulești, Suceava (judet)

13 953 m²

169 900 €

Soliciteaza in Favorita

Contact



5/7

Emilian Dicu

Agenta

0745 060 979

Numerele tale

Email

+40 Numarul tau de telefon

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită.

Mulumesc!

Adresa: Suceava S.R.L. - Cămin-Unitat mult

☐ Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Solicitan în Favorita

Reportaza

Rata estimată:

3,995 RON / luna

Avans:

126.151 RON (15%)

Perioada imprumutului:

30 ani

Foloseste calculatorul de credit

Prezentare generala

Suprafata

23.953 m²

Inclinatie

Care informatii

Vizionare la distanta

Care informatii

Tip teren

teren intravilan

Securitate

Care informatii

Tip vanzator

agente

Descriere

RE/MAX Masters vă oferă spre vânzare COMISION 0% LA CUMPĂRĂTORULUI.
Ocazie unică pentru investiții, teren intravilan cu o suprafață de 23953 mp în comuna Baia vis a vis de Castelul de Apa, la soseaua principala.
Terenul are actele la zi și este la strada principala.
Terenul are un front stradal la soseaua principala asfaltata de 500 m.
Utilitățile sunt în apropiere.
Contactează agentul imobiliar pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății!

Agente imobiliara

RE/MAX Masters

RE/MAX Masters

0742 274 274

Sor Florin TA, Ap 3, Parcan, Ștefanu Vile, Șcheia, Suceava (localitate)

Vezi toate ofertele

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs321.html>

Suceava (judet), Strada Muncii nr.8, Suceava (judet), Nord-Est, Suceava (judet)

9.600 mp

67.900 €

[Salveaza la Favorite](#) [Contact](#)



1/7

Emilian Ditu
Agentie
0745 068 979

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita Multumesc!

120 / 2000

Administrativul acestui data este S.C. GLS Online Services S.R.L. (dispozitie mai)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mică, jud. Suceava

Suceava (judet), Strada Muncii nr.8, Suceava (judet), Nord-Est, Suceava (judet)

67.900 €

7 €/mp

Rata estimata: 1.477 RON luna

Avans: 50.416 RON (75%)

Perioada imbrunzului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generala

Suprafata	9.600 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

RE/MAX Masters vă oferă spre vânzare COMISION 0% LA CUMPĂRĂTOR.

Ocazie unică pentru investiții, teren intravilan cu o suprafață de 9600 mp în comuna Baia-Movila Mică, la șoseaua secundară asfaltată.

În apropiere este firma Tenno-Word.

Terenul are actele la zi și are un front stradal la șoseaua secundară asfaltată de 20 m.

Utilitățile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății!

Agentie imobiliara
RE/MAX Masters
RE/MAX Masters
742 oferte imobiliare

Str. Florilor 7A, Ap.3, Parter, Sfenelele, Suceava (localitate)

[Vei vedea oferta](#)

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgs1fC.html>



Postat 28 octombrie 2022

Vand teren intravilan

30 000 € Prețul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTIVAT/IZIAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 5 200 mp

DESCRIERE

Vand teren intravilan 5200 mp. Localitate Bala, Jld. Suceava str. Dănilușii Utilități: sursele comunei asfaltate, rețea de energie electrică și accese la al doilea drum de exploatare. Pentru mai multe detalii Nr. Telefon 07*****69

Visualizări: 1025

☐ Raportare

Nr. 34308872

PRIVAT ①



Bogdan Roxana

Pe OLX din august 2022

Activ pe 13 noiembrie 2022

074 801 9749

Trimite mesaj

Mai multe ajutoruri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Bala,
Suceava



DEPTUȘILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Că urmări legislația privind drepturile consumatorilor nu.

Amă și mai multe ✓

PUBLICITATE

PUBLICITATE

deschidere drum cca 30 ml

4.2.5. Grilă comparații

Abordarea prin piața - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		169.900	67.900	30.000
	Suprafața (mp)	455,00	23.953,0	9.600,0	5.200,0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		7,09	7,07	5,77

	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-30%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,8	-2,1	-0,6
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	15.12.2022	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					

7	Localizare	intravilan, sat Baia, comuna Baia, județul Suceava	comuna Baia, vis a vis de casa de apa, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	comuna Baia, str. Dafinului, jud. Suceava
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	Suprafata	455,00	23.953,00	9.600,00	5.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-23.498,0	-9.145,0	-4.745,0
	Ajustare (%)		11,70%	4,60%	2,40%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,62	0,23	0,12
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(455-23953)/100 * 0.05\% = 11,70\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	25,55 ml	500 ml	20,00 ml	cca 30,00 ml
	Ajustare (%)		-23,7%	0,3%	0,2%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(25,55-500)*0.05\% = 23,7\%$ negativ.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	CUT	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-1,2	-0,3	-0,4
	Ajustare NETA (%)		-22,0%	-5,1%	-7,4%
	Ajustare BRUTA		2,4	0,7	0,7
	Ajustare BRUTA (%)		45,4%	14,9%	12,6%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	4
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4,15	4,70	4,81
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	4	4		
	Valoare (EUR/mp)	4,81	4,81		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	4,81			
					Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	2.188	rounjit	2.200	4,84
	Valoare teren (LEI)			10.825	23,79

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 15.12.2022

1 EUR= 4,9206

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mentiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;

- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit;
- Ajustările pentru suprafață: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(455-23953)/100 * 0.05\% = 11,70\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(25,55-500)*0.05\% = 23,7\%$ negativ;
- Ajustările pentru utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru indicatori urbanistici: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru construcții demolabile pe teren: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru alți factori: nu au fost necesare ajustări;

Valoare teren unitar = 4,84 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 2.200 EUR/mp

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 2.200 EURO

4.3.2. Opinia evaluatorului

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Val. teren = 2.200 EURO = 10.825 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin piață
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38689 Baia

Nr. cerere 27211
Ziua 07
Luna 10
Anul 2022

Cod verificare
100119802494



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38689	455	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27211 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. 5648, din 06/10/2022 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciara 38689 a imobilului cu numărul cadastral 38689 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 38615 înscris în cartea funciara 38615;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 1001, din 29/01/2018 emis de Comuna Baia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 410/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36048/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3792 din 23/02/2018;		
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7513, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1100/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36127/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36129/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36130/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36131/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36132/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36133/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;</i> Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 992, din 29/01/2018 emis de comuna Baia;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 398/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36350/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 27469 din 19/11/2018; pozitie transcrisa din CF 36050/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3790 din 23/02/2018;</i>		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

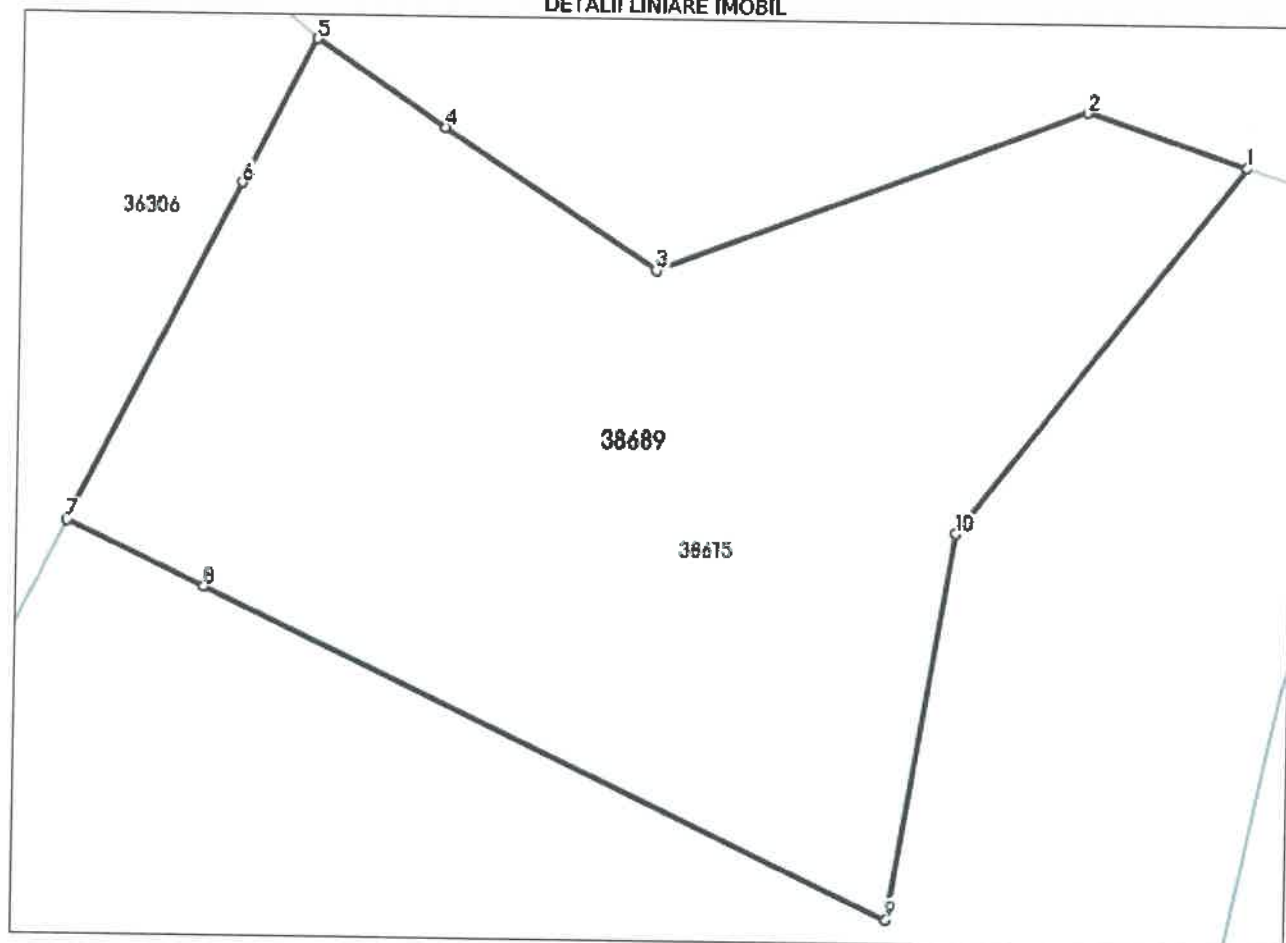
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38689	455	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	383	-	-	-	Terenul este împrejmuit partial cu gard plasa
2	neproductiv	DA	72	-	-	-	Terenul este împrejmuit partial cu gard plasa

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.038
2	3	13.682
3	4	7.592
4	5	4.612
5	6	4.801

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	11.281
7	8	4.539
8	9	22.582
9	10	11.653
10	1	13.902

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

07-10-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
MIHAELA CARMEN VATRĂ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Nr. 106/05.12.2022

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38690 din CF 38690

Situat în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

	Proprietar: Comuna Baia – domeniul privat Client: Comuna Baia, CUI 4674790 Solicitant: Comuna Baia Destinatar: Comuna Baia Evaluator Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena Membru titular ANEVAR Data: 05.12.2022
	

Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIA și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:

Destinatar: COMUNA BAIA

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 559 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38690 UAT Baia, nr. top./cad. 38690.

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 2.700 EUR (echivalent a 13.286 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 559 mp este de 2.700 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2022, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAI A**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 559 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38690 Baia, nr. top./cad. 38690.

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38690. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38690 Baia, nr. top./cad. 38690.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fălceni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38690 Baia

Nr. cerere: 27211
Zua: 07
Luna: 10
Anul: 2022

Cod verificare:
100119802494



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	38690	559	Teren neimprejuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
27211 / 07/10/2022	
Act Notarial nr. 5648, din 06/10/2022 emis de Apostol Maria:	
B1 Se infinteaza cartea funciara 38690 a imobilului cu numarul cadastral 38690 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38615 inscris in cartea funciara 38615:	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 1001, din 29/01/2018 emis de Comuna Baia:	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 410/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36048/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3792 din 23/02/2018;	
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7513, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA:	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1100/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36127/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36129/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36130/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 07.10.2022 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține

și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9207 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 05.12.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 05.12.2022).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 05.12.2022, care este și data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;
- analiza pieței specifice;
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2. Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
 - Informații privind piața specifică:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumat.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau

sistemului clădirilor/construcțiilor;

- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
- **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
- **PUBLICARE** intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă

sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 559 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 559)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2022

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);

- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 38690 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **559,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafața mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	38690	38690/Baia	559,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			559,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava, în zona mediană.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin drum pietruit. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafață de 559,00 mp și front de 17,21 ml la drum pietruit.

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38690	559	Teren neîmprejmuit

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definierea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Terenuri aferente din comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 5,77-7,09 €/m.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este desori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs321.html>

Suceava (judet), Strada Muncii noi, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet) 9 600 m² 67 900 € Salveaza la Favorita Contact



1 / 7

Suceava (judet), Strada Muncii noi, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet)

Teren Intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava 67 900 € 7 €/m²

Rata estimata: 1.477 RON/luna Avant: 58.416 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani Poate este calculat prin de credit

Sunt interesat de aceasta proprietate si ar dor sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita Multumesc!

Administrativul suna la date este S.C. OLI Online Services S.R.L. (istoricul mai)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Salveaza la Favorita

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata	9.600 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

RE/MAX Masters vă oferă spre vânzare COMISION 0% LA CUMPĂRĂTOR.

Ocazie unică pentru investitori, teren intravilan cu o suprafață de 9600 mp în comuna Baia-Movila Mică, la șoseaua secundară asfaltată.

În apropiere este firma Tehno-Word.

Terenul are actele în zi și are un front stradal la șoseaua secundară asfaltată de 20 m.

Utilitățile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății

Agentie imobiliara

RE/MAX Masters

RE/MAX
Masters

742 oferte similare

Sor. Florilor 7A, Ap.3 Parter, Slatina (Ile. Schela, Suceava (localitate))

Vizitați oferta

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgs1fC.html>



PRIVAT

Bogdan Roxana
Pe OLX din august 2022
Activ pe 13 noiembrie 2022

☎ 074 815 9746 [Trimite mesaj](#)

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALIZARE

Orșita, Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Căutăm: legile privind drepturile consumatorilor nu

[Acest anunț este](#) 

Publicat: 29 octombrie 2022

Vand teren intravilan

30 000 € Prețuri negociabile

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

[Permiteți ființa](#) [Suprafața utilă: 9.200 m²](#)

DESCRIERE

Vând teren intravilan 5200 mp. Localitatea Orșita, Jud. Suceava str. Doctrului. Utilități: strada comunității orșitești, rețea de energie electrică și acces la și de la drum de exploatare. Pentru mai multe detalii: Telefon 07*****49

Vizualizări: 1325  **Importanță** ID: 24308872

deschidere drum cca 30 m

4.2.5. Grilă comparații

Abordarea prin piața - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		169.900	67.900	30.000
	Suprafața (mp)	559,00	23.953,0	9.600,0	5.200,0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		7,09	7,07	5,77
	Tip tranzacție		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-30%	-10%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,8	-2,1	-0,6
	Justificare ajustare	Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	05.12.2022	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, sat Baia, comuna Baia, județul Suceava	comuna Baia, vis a vis de casa de apa, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	comuna Baia, str. Dafinului, jud. Suceava
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	Suprafata	559,00	23.953,00	9.600,00	5.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-23.394,0	-9.041,0	-4.641,0
	Ajustare (%)		11,70%	4,55%	2,35%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,62	0,23	0,12
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(559-23953)/100 * 0.05\% = 11,70\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	14,62 ml	500 ml	20,00 ml	cca 30,00 ml
	Ajustare (%)		-24,2%	-0,3%	-0,8%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(14,62-500)*0.05\% = 24,2\%$ negativ.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	CUT	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-1,2	-0,3	-0,4
	Ajustare NETA (%)		-22,5%	-5,8%	-8,5%
	Ajustare BRUTA		2,4	0,7	0,7
	Ajustare BRUTA (%)		45,9%	14,9%	13,2%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	4
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4,12	4,67	4,75
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	4	4		
	Valoare (EUR/mp)	4,75	4,75		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	4,75			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	2.657	rounjit	2.700	4,83
	Valoare teren (LEI)			13.286	23,77

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 05.12.2022

1 EUR= 4,9207

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mențiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt

localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;

- Ajustările pentru suprafață: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(559-23953)/100 * 0.05\% = 11,70\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(14,62-500)*0.05\% = 24,2\%$ negativ;
- Ajustările pentru utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru indicatori urbanistici: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru construcții demolabile pe teren: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru alți factori: nu au fost necesare ajustări;

Valoare teren unitar = 4,80 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 2.700 EUR/mp

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 2.700 EURO

4.3.2. Opinia evaluatorului

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Val. teren = 2.700 EURO = 13.286LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin piață
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

• riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38690 Baia

Nr. cerere 27211
Ziua 07
Luna 10
Anul 2022

Cod verificare
10019802494



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38690	559	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27211 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. 5648, din 06/10/2022 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciară 38690 a imobilului cu numărul cadastral 38690 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 38615 înscris în cartea funciară 38615;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 1001, din 29/01/2018 emis de Comuna Baia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 410/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36048/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3792 din 23/02/2018;		
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7513, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1100/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36127/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36129/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36130/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36131/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36132/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36133/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 992, din 29/01/2018 emis de comuna Baia;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 398/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36350/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 27469 din 19/11/2018; pozitie transcrisa din CF 36050/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3790 din 23/02/2018;		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

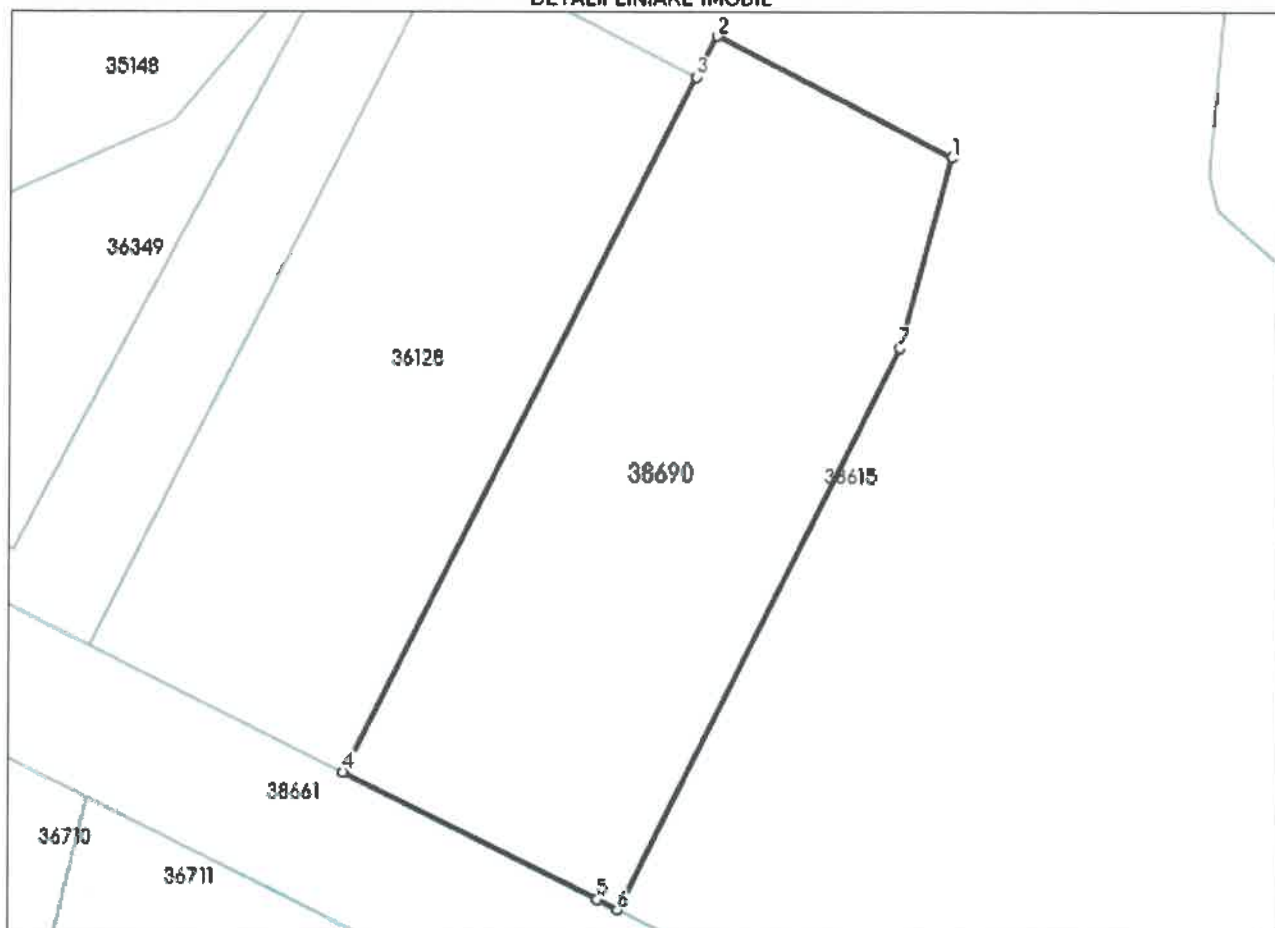
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38690	559	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	559	-	-	-	Terenul nu este împrejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.615
2	3	2.157
3	4	36.999
4	5	13.549
5	6	1.07
6	7	29.827

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	9.358

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

07-10-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MIHAELA CARMEN VATRĂ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Nr. 97/22.11.2022

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38691 din CF 38691

Situat în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 22.11.2022



Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIA și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
Destinatar: COMUNA BAIA

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 500 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38691 UAT Baia, nr. top./cad. 38691.

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 2.400 EUR (echivalent a 11.821 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 500 mp este de 2.400 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2022, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 500 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38691 Baia, nr. top./cad. 38691.

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38691. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38691 Baia, nr. top./cad. 38691.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fălticeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38691 Baia

Nr. cerere	27211
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022
Cod verificare 100119807494	

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L.
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referința
A1	38691	500	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referința
27211 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. 5648, din 06/10/2022 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciara 38691 a imobilului cu numărul cadastral 38691 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 38615 înscris în cartea funciara 38615;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 1001, din 29/01/2018 emis de Comuna Baia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 410/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36048/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3792 din 23/02/2018;	A1
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7513, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1100/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36127/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 500/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36129/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	A1

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciara din 07.10.2022 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la

proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul **valoarea de piață** presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9253 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 22.11.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 22.11.2022).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 22.11.2022, care este și data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;
- analiza pieței specifice;
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2. Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de

la proprietar

- Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumat.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la

proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- METODOLOGIE Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
- ALOCARE Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
- PUBLICARE Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. ***Ipoteze speciale și particulare***

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport

și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile
SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
SEV 500 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 500)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice
GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
Glosar 2022

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire

la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);

- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea **acestora în** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 38691 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **500,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	38691	38691/Baia	500,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			500,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava, în zona mediană.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin drum pietruit. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafață de 500,00 mp și front de 17,21 ml la drum pietruit.

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	38691	500	Teren neîmprejmuit;

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Terenuri aferente din comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 5,77-7,09 €/m.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-23953mp-comuna-baia-castelul-de-apa-jud-suceava-IDs2AN.html>

Suceava (judet), Calea Unirii nr.6, Suceava (judet), Bantagan, Suceava (judet)

23 953 m² 169 900 €

Salveaza la Favorite



Emilian Olin
 Agent
 0745 068 979

Numerele sunt

Email

+40 / / Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate și ar dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Multumesc!

120 / 2000

Administrativul acestor date este S.C. Olin Online Services S.R.L. (Suceava, judet)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Reportaza

Teren intravilan 23953mp, comuna Baia-Castelul de Apa, jud.Suceava

169 900 €

2 €/m²

Suceava (judet), Calea Unirii nr.6, Suceava (judet), Bantagan, Suceava (judet)

Rata estimata: 3.695 RON / luna

Avant: 126.351 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credit

Prezentare generala

Suprafata	23.953 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Care informare	Securitate	Care informare
Vizionare la distanta	Care informare	Tip vanzator	agente

Descriere

RE/MAX Masters va ofera spre vanzare COMISION 0% LA CUMPARATOR.

Ocazie unica pentru investiti: teren intravilan cu o suprafata de 23953 mp in comuna Baia viz a viz de Castelul de Apa, la soseaua principala.

Terenul are actele la zi si este la strada principala.

Terenul are un front stradal la soseaua principala asfaltata de 500 m.

Utilitatile sunt in apropiere.

Contacteaza agentul imobiliar pentru informatii suplimentare si pentru vizionarea proprietatii!

Agencia imobiliara
RE/MAX Masters
RE/MAX
 (Suceava)

0742 274 274

Str. Pinilor 7A, Ap.3, Berceni, Suceava (Ile. Schela, Suceava (Judet))

Vezi toate ofertele

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs321.html>

Suceava (judet), Strada Muncii noi, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet)

9 600 m² 67 900 €

[Salveaza la Favorite](#) [Contact](#)



1 / 7

Emilian Onu
Agentie
0745 068 979

Numere tau?

Email

+40 | Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si de don sa ofer mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administrarea acestor date este S.C. Oia Online Services S.R.L. [Gestionezi totul](#)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava

Suceava (judet), Strada Muncii noi, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet)

67 900 €
7 €/m²

Rata estimata: 1.677 RON / luna

Avans: 50.416 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generala

Suprafata	9.600 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

RE/MAX Masters va ofera spre vanzare COMISION 0% LA CUMPARATOR.

Ocazie unica pentru investiti, teren intravilan cu o suprafata de 9600 mp in comuna Baia-Movila Mica, la pozeaua secundara asfaltata.

In apropiere este firma Tenno-Word.

Terenul are actele la zi si are un front stradal la pozeaua secundara asfaltata de 20 m.

Utilitatile sunt in apropiere.

Contacteaza agentul imobiliar pentru informatii suplimentare si pentru vizionarea proprietatii.

Reporteaza

Agentie imobiliara

RE/MAX Masters

RE/MAX
Masters

742 [afisare numarul](#)

Str. Florilor 7A, Ap.3, Pester, Stefan Ios.
Soneu, Suceava (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgs1fC.html>



Postat 29 octombrie 2022

Vand teren intravilan

30 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Suprafața utilă: 9 200 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan 5200 mp. Localitatea Bala, Jud. Suceava str. Dănilui. Utilitat: strada comunală asfaltată, rețea de energie electrică și acces la al doilea drum de exploatare. Pentru mai multe detalii Nr. Telefon 07*****49

Vizualizări: 125

Reportează

Nr. 243098572

PRIVAT



Bogdan Roxana

Pe OLX din august 2022

Activ pe 13 noiembrie 2022

074 005 9740

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE



Bala,
Suceava



DISPUNERILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vizitator privat

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Aplică mai multe

PUBLICITATE

PUBLICITATE

deschidere drum cca 30 ml

4.2.5. Grilă comparații

Abordarea prin piața - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		169.900	67.900	30.000
	Suprafața (mp)	500,00	23.953,0	9.600,0	5.200,0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		7,09	7,07	5,77
	Tip tranzacție		Oferta	Oferta	Oferta

	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-30%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,8	-2,1	-0,6
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 - 30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	22.11.2022	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					

7	Localizare	intravilan, sat Baia, comuna Baia, județul Suceava	comuna Baia, vis a vis de casa de apa, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	comuna Baia, str. Dafinului, jud. Suceava
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	Suprafata	500,00	23.953,00	9.600,00	5.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-23.453,0	-9.100,0	-4.700,0
	Ajustare (%)		11,70%	4,55%	2,35%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,62	0,23	0,12
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(500-23953)/100 * 0.05\% = 11,70\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	17,21 ml	500 ml	20,00 ml	cca 30,00 ml
	Ajustare (%)		-24,1%	-0,1%	-0,6%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(17,21-500) * 0.05\% = 24,1\%$ negativ.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	CUT	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-1,2	-0,3	-0,4
	Ajustare NETA (%)		-22,4%	-5,6%	-8,3%
	Ajustare BRUTA		2,4	0,7	0,7
	Ajustare BRUTA (%)		45,8%	14,7%	13,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	4
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4,13	4,67	4,76
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	4	4		
	Valoare (EUR/mp)	4,76	4,76		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	4,76			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	2.382	rounjit	2.400	4,80
	Valoare teren (LEI)			11.821	23,64

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 22.11.2022

1 EUR= 4,9253

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mențiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;

- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru suprafață: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(500-23953)/100 * 0.05\% = 11,70\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(17,21-500)*0.05\% = 24,1\%$ negativ;
- Ajustările pentru utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru indicatori urbanistici: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru construcții demolabile pe teren: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru alți factori: nu au fost necesare ajustări;

Valoare teren unitar = 4,80 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 2.400 EUR/mp

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 2.400 EURO

4.3.2. Opinia evaluatorului

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Val. teren = 2.400 EURO = 11.821 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin piață
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38691 Baia

Nr. cerere	27211
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022
Cod verificare 100119802494	



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	38691	500	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
27211 / 07/10/2022	
Act Notarial nr. 5648, din 06/10/2022 emis de Apostol Maria;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38691 a imobilului cu numarul cadastral 38691 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38615 inscris in cartea funciara 38615;
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 1001, din 29/01/2018 emis de Comuna Baia;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 410/4408
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36048/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3792 din 23/02/2018;	
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7513, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1100/4408
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36127/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36129/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36130/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36131/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36132/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36133/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 992, din 29/01/2018 emis de comuna Baia;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 398/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36350/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 27469 din 19/11/2018; pozitie transcrisa din CF 36050/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3790 din 23/02/2018;		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

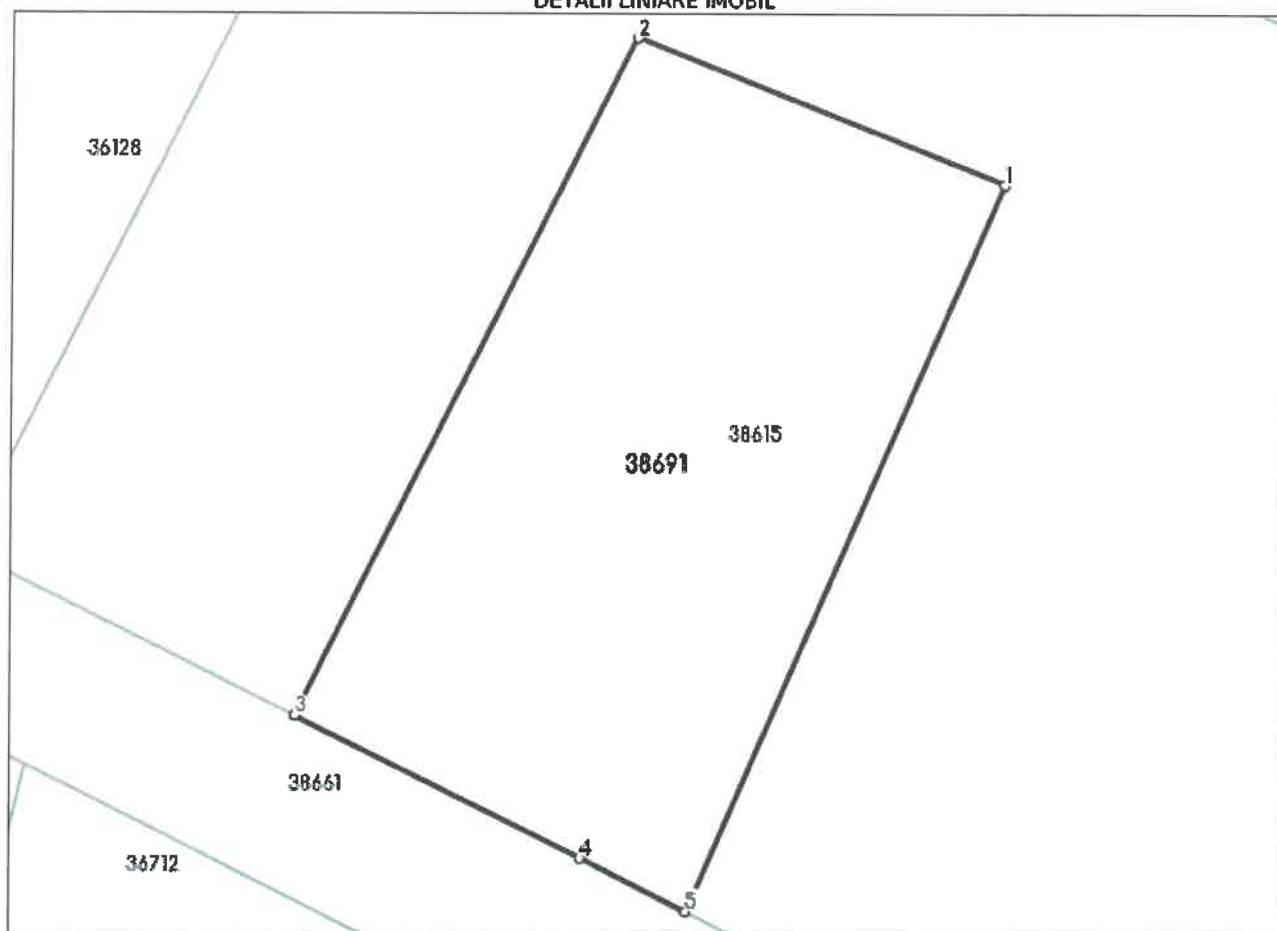
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38691	500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	500	-	-	-	Terenul nu este împrejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.621
2	3	29.827
3	4	12.546
4	5	4.668
5	1	31.181

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

07-10-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MIHAELA CARMEN VATRĂ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Goroșol, nr. 24, jud. Suceava
CUI 35011112

Nr. 125/19.12.2022

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38692 din CF 38692

Situat în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 19.12.2022



Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIJA și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
Destinatar: COMUNA BAI A

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 500 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38692 UAT Baia, nr. top./cad. 38692.

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 2.400 EUR (echivalent a 11.802 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 500 mp este de 2.400 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2022, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 500 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38692 Baia, nr. top./cad. 38692.

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38692. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38692 Baia, nr. top./cad. 38692.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fălticeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38692 Baia

Nr. cerere	27211
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
10019802494



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	38692	500	Teren neimprejuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
27211 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. 5648, din 06/10/2022 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infinteaza cartea funciara 38692 a imobilului cu numarul cadastral 38692 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38615 inscris in cartea funciara 38615;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAI A -CONSILIUL LOCAL: Act Administrativ nr. 1001, din 29/01/2018 emis de Comuna Baia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 410/4408	A1
1) COMUNA BAI A, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36048/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3792 din 23/02/2018;		
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAI A; Act Administrativ nr. 7513, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAI A;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1100/4408	A1
1) COMUNA BAI A, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36127/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408	A1
1) COMUNA BAI A, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36129/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408	A1
1) COMUNA BAI A, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36130/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		

Nu am avut la dispozitie documente și date legate de restrictii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Menționi referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispozitie un extras de carte funciara din 07.10.2022 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliara este libera de sarcini.

La prezentarea raportului la finantator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finantatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzactionabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzactionabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la

proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul **valoarea de piață** presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și **integral** în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9176 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 19.12.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 19.12.2022).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 19.12.2022, care este și data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;
- analiza pieței specifice;
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2. Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de

la proprietar

- Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la

proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
- **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
- **PUBLICARE** intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport

și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 500 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 500)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2022

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire

la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);

- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 38692 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

✓ Teren în suprafața măsurată totală de **500,00 mp**;

Teren	Nr cad	CF	Suprafata mp	Proprietar
A	38692	38692/Baia	500,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			500,00 mp	

✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava, în zona mediană.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin drum pietruit. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafață de 500,00 mp și front de 17,20 ml la drum pietruit.

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

Adresa: Loc. Baia, jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	38692	500	Teren neîmprejmuit

3.2. *Analiza pieței imobiliare*

3.2.1. *Definirea pieței specifice*

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Terenuri aferente din comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. *Analiza cererii probabile*

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. *Analiza ofertei competitive*

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. *Echilibrul pieței*

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 5,77-7,09 €/m.

4. *Analiza datelor și concluzii*

4.1. *Cea mai bună utilizare*

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rarori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile.

Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-23953mp-comuna-baia-castelul-de-apa-jud-suceava-IDs2AN.html>

Suceava (judet), Calea Unirii nr.1, Suceava (judet), Bucuresti, Suceava (judet)

12 952 m² **169 900 €** [Salveaza la Favorite](#) [Contact](#)



5/7



Teren intravilan 23953mp, comuna Baia-Castelul de Apa, jud.Suceava

Suceava (judet), Calea Unirii nr.1, Suceava (judet), Bucuresti, Suceava (judet)

169 900 €
7 €/m²

[Salveaza la Favorite](#)

Raportare

Rate estimate: 3.695 RON luna

Agent: 126.151 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generala

Suprafata	23.953 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

RE/MAX Masters va ofera spre vanzare COMISION DIN LA CUMPARATOR.

Ocazie unica pentru investiti, teren intravilan cu o suprafata de 23953 mp in comuna Baia vis-a-vis de Castelul de Apa, la soseaua principala.

Terenul are actele la zi si este la strada principala.

Terenul are un front stradal la soseaua principala asfaltata de 500 m.

Utilitatile sunt in apropiere.

Contacteaza agentia imobiliara pentru informatii suplimentare si pentru vizionarea proprietatii!

Enellean Ditu
Agentie
0745 958 274

Numele tau*

Email*

+40 / Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa contin mai multe informatii înainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 x 2000

Adresa agentiei: Suceava, Calea Unirii nr.1, S.C. D.A.

Enellean Ditu S.R.L. Bucuresti

☐ Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Agencia imobiliara
RE/MAX Masters
RE/MAX
Bucuresti
0742 274 274
Str. Florilor 7A, Ap.3, Parter, Strada 11a, Suceava (Iocari.com)

[Viziteaza oferta](#)

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDS32l.html>

Suceava (judet), Strada Munzilor mii, Suceava (judet), Burduseni, Suceava (judet)

9 600 m² 67 900 €

[Salveaza la Favorite](#) [Contact](#)



1 / 7

Emilian Dica
Agentie
0745 468 979

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita Multumesc!

120 / 3000

Adresarea pentru servicii date este S.C. OLA
Online Services S.R.L. (Societate noua)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava 67 900 €
7 C/m²

Suceava (judet), Strada Munzilor mii, Suceava (judet), Burduseni, Suceava (judet)

Rata estimata: 1.477 RON / luna

Avanz: 50.416 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generala

Suprafata	9.600 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

RE/MAX Masters vii ofera spre vanzare COMISION ON LA CUMPARATOR.

Ocazie unica pentru investitii, teren intravilan cu o suprafata de 9600 mp in comuna Baia-Movila Mica, la soseaua secundara asfaltata.

In apropiere este firma Tenno-Word.

Terenul are actele la zi si are un front stradal la soseaua secundara asfaltata de 20 m.

Utilitatile sunt in apropiere.

Contacteaza agentia imobiliara pentru informatii suplimentare si pentru vizionarea proprietatii

Agentie imobiliara

RE/MAX Masters

RE/MAX
Masters

742 [afiseaza numarul](#)

Sor, Florin 7A, Ap.3, Parter, Sfintu Ilie,
Scheia, Suceava (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgs1fC.html>



Pornit 29 octombrie 2022

Vand teren intravilan

30 000 € Prețuri negociabile

PROMOVATĂ REACTUALIZATĂ

Persoana fizică

Suprafață utilă: 5 200 mp

DESCRIERE

Vand teren intravilan 5200 mp. Localitatea Baia, jud. Suceava str. Dănilului. Utilități: străzi comunale asfaltate, rețea de energie electrică și acces la el ciobea drum de exploatare. Pentru mai multe detalii: Telefon 07*****49

Vizualizat 1525

Reportează

ID: 34308872

PRIVAT ①



Bogdan Roxana

Pe OLX din august 2022

Activ pe 13 noiembrie 2022

☎ 074 815 9749

Trimite mesaj

Vezi toate anunțurile acestui vânzător >

LOCALIZARE

Baia,
Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Aplică aici politica

PUBLICITATE

PUBLICITATE

deschidere drum cca 30 ml

4.2.5. Grilă comparații

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		169.900	67.900	30.000
	Suprafata (mp)	500,00	23.953,0	9.600,0	5.200,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		7,09	7,07	5,77
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta

	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-30%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,8	-2,1	-0,6
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 - 30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	19.12.2022	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					

7	Localizare	intravilan, sat Baia, comuna Baia, județul Suceava	comuna Baia, vis a vis de casa de apa, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	comuna Baia, str. Dafinului, jud. Suceava
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	Suprafata	500,00	23.953,00	9.600,00	5.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-23.453,0	-9.100,0	-4.700,0
	Ajustare (%)		11,70%	4,55%	2,35%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,62	0,23	0,12
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(500-23953)/100 * 0.05\% = 11.70\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	17,20 ml	500 ml	20,00 ml	cca 30,00 ml
	Ajustare (%)		-24,1%	-0,1%	-0,6%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(17,20-500)*0.05\% = 24,1\%$ negativ.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	CUT	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-1,2	-0,3	-0,4
	Ajustare NETA (%)		-22,4%	-5,6%	-8,3%
	Ajustare BRUTA		2,4	0,7	0,7
	Ajustare BRUTA (%)		45,8%	14,7%	13,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	4
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4,13	4,67	4,76
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	4	4		
	Valoare (EUR/mp)	4,76	4,76		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	4,76			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	2.382	rounjit	2.400	4,80
	Valoare teren (LEI)			11.802	23,60

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 19.12.2022

1 EUR= 4,9176

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mentiuni ajustări aplicate:

- Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;

- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru suprafață: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(500-23953)/100 * 0.05\% = 11,70\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(17,20-500)*0.05\% = 24,1\%$ negativ;
- Ajustările pentru utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru indicatori urbanistici: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru construcții demolabile pe teren: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru alți factori: nu au fost necesare ajustări;

Valoare teren unitar = 4,80 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 2.400 EUR/mp

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 2.400 EURO

4.3.2. Opinia evaluatorului

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Val. teren = 2.400 EURO = 11.802 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin piață
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38692 Baia

Nr. cerere	27211
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022
Cod verificare 100119802494	



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38692	500	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27211 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. 5648, din 06/10/2022 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38692 a imobilului cu numarul cadastral 38692 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38615 Inscris in cartea funciara 38615;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 1001, din 29/01/2018 emis de Comuna Baia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 410/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36048/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3792 din 23/02/2018;	A1
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7513, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1100/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36127/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36129/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36130/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36131/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36132/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36133/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	
	Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 992, din 29/01/2018 emis de comuna Baia;	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 398/4408	A1
	1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36350/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 27469 din 19/11/2018; pozitie transcrisa din CF 36050/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3790 din 23/02/2018;	

C. Partea III. SARCINI .

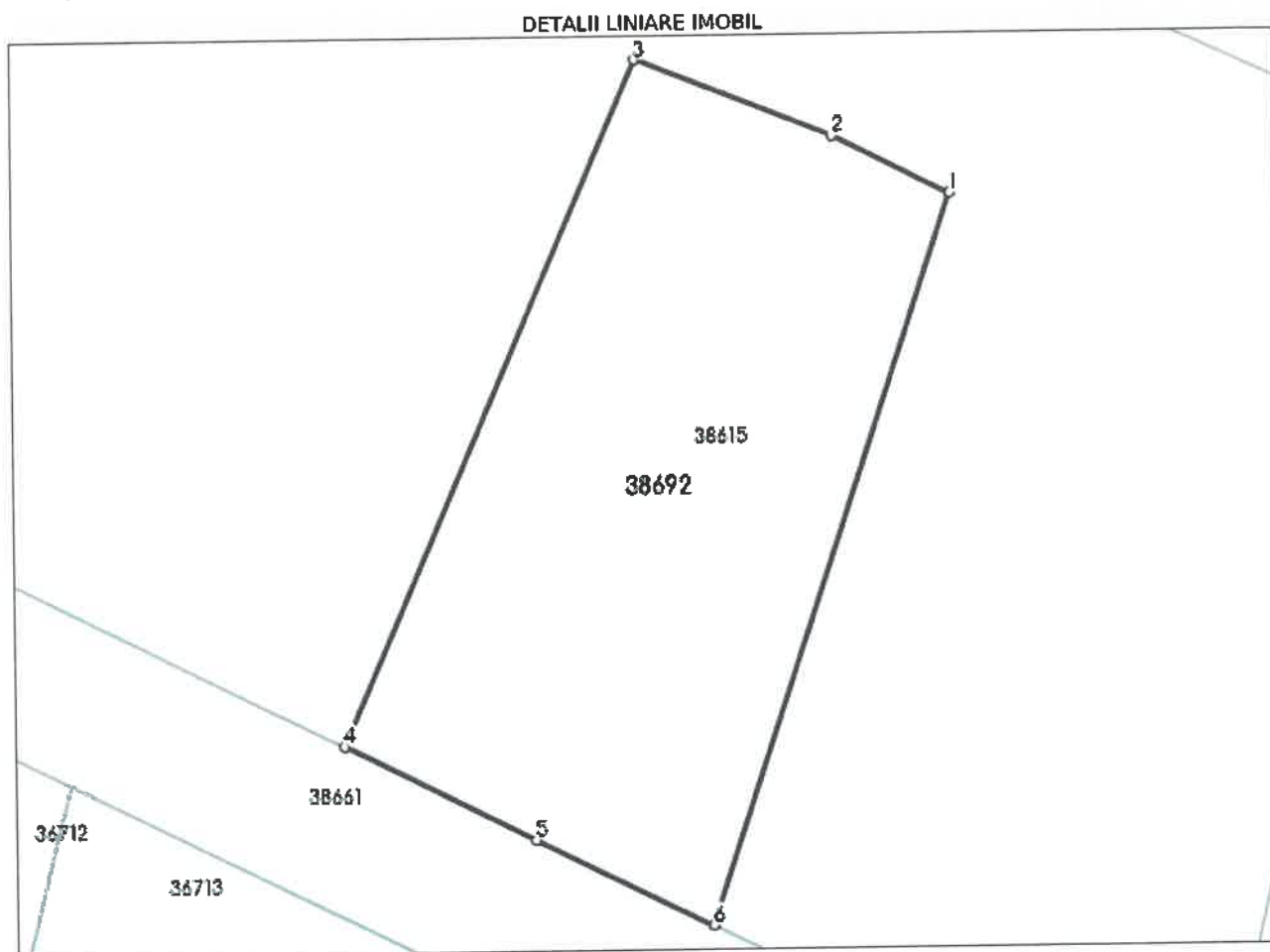
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38692	500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	500	-	-	-	Terenul nu este împrejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.518
2	3	8.849
3	4	31.181
4	5	8.975
5	6	8.225
6	1	32.207

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

07-10-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
MIHAELA CARMEN VATRĂ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Nr. 124/19.12.2022

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38693 din CF 38693

Situat în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membu titular ANEVAR

Data: 19.12.2022



Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIA și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:

Destinatar: COMUNA BAIA

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 500 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38693 UAT Baia, nr. top./cad. 38693.

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 2.400 EUR (echivalent a 11.802 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 500 mp este de 2.400 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2022, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 500 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38693 Baia, nr. top./cad. 38693.

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38693. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38693 Baia, nr. top./cad. 38693.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fălticeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38693 Baia

Nr. cerere	27211
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
10019802494



Semnat : cu semnatura
electronică extinsă, cf. L
455/2001 și eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastrel topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38693		500	Teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
27211 / 07/10/2022			
Act Notarial nr. 5648, din 06/10/2022 emis de Apostol Maria;			
B1	Se înființează cartea funciară 38693 a imobilului cu numărul cadastral 38693 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 38615 înscris în cartea funciară 38615;		A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 1001, din 29/01/2018 emis de Comuna Baia;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 410/4408		A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT			
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36048/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3792 din 23/02/2018;			
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7513, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1100/4408		A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT			
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36127/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 500/4408		A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT			
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36129/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;			

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 07.10.2022 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la

proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9176 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 19.12.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 19.12.2022).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 19.12.2022, care este și data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;
- analiza pieței specifice;
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2. Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de

la proprietar

- Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumat.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire" - IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la

proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
- **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.*
- **PUBLICARE** intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- **CONSULTANTĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuie valorică a fost prevăzută în raport

și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 500 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 500)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2022

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire

la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);

- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea **acestora în** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 38693 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

✓ Teren în suprafața măsurată totală de 500,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafata mp	Proprietar
A	38693	38693/Baia	500,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			500,00 mp	

✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava, în zona mediană.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin drum pietruit. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafață de 500,00 mp și front de 17,20 ml la drum pietruit.

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

Adresa: Loc. Baia, jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38693	500	Teren neîmprejmuit;

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Terenuri aferente din comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 5,77-7,09 €/m.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este descori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. *Abordarea prin piață*

4.2.1. *Metodologie*

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. *Comparația directă*

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. *Particularități*

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-23953mp-comuna-baia-castelul-de-apa-jud-suceava-IDs2AN.html>

Suceava (judet), Calea Unirii nr.1, Suceava (judet), Bortoluzzi, Suceava (judet)

23.953 m² 169.900 €

[Salveaza la Favorite](#) [Contact](#)



5/7



Teren intravilan 23953mp, comuna Baia-Castelul de Apa, jud.Suceava

Suceava (judet), Calea Unirii nr.1, Suceava (judet), Bortoluzzi, Suceava (judet)

169.900 €
7 €/m²

Rata estimata: 3.695 RON Anual
Avans: 126.151 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatoarele de credit](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Reportarea

Agente imobiliare
RE/MAX Masters
RE/MAX
0742 274 274
Str. Rionilor 7A, Ap.3, Ponor, Sfantu Ghe.
Schimb, Suceava (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Prezentare generala

Suprafata	23.953 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Care informezi	Securitate	Care informezi
Vizionare la distanta	Care informezi	Tip vanzator	agente

Descriere

RE/MAX Masters vă oferă spre vânzare COMISION 0% LA CUMPARĂTOR.

Ocazie unică pentru investiții, teren intravilan cu o suprafață de 23953 mp în comuna Baia vis a vis de Castelul de Apa, la soseaua principală.

Terenul are acte la zi și este la strada principală.

Terenul are un front strada la soseaua principală asfaltată de 500 m.

Utilitățile sunt în apropiere.

Contactați agenții imobiliare pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății.

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs321.html>

Suceava (judet), Strada Municipiului, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet)

9 600 m² 67 900 €

[Salveaza la Favorite](#) [Contact](#)



1 / 7

Emilian Dico
Agentie
0745 068 979

Numele tau:

E-mail:

Numarul tau de telefon:

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

130 / 2000

Administrarea acestui site este S.C. OLS Online Services S.R.L. [Pierderea datelor](#)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava

Suceava (judet), Strada Municipiului, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet)

67 900 €
7 €/m²

Rata estimata: 1.477 RON / luna

Avans: 50.416 RON (115%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credit](#)

Prezentare generala

Suprafata	9.600 m ²	Tip teren	Teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agencie

Descriere

RE/MAX Masters va ofera spre vanzare COMISION 0% LA CUMPARATOR.

Ocazie unica pentru investiti, teren intravilan cu o suprafata de 9600 mp in comuna Baia-Movila Mica, la pozele secundare asfaltate.

In apropiere este firma Tehno-Word.

Terenul are actele la zi si are un front strada la pozele secundare asfaltate de 20 m.

Utilitati sunt in apropiere.

Contacteaza agentul imobiliar pentru informatii suplimentare si pentru vizionarea proprietatii

Agentie imobiliara
RE/MAX Masters
742 oferte imobiliare

Str. Florilor TA, Ap.3, Parter, Sfantu (ie, Suceava, Suceava (localitate))

[Vei primi oferte](#)

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgs1fC.html>



Pornit 28 octombrie 2022

Vand teren Intravilan

30 000 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTIVAT/REAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 0 200 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan 5200 mp. Localitatea Boia, Jud. Suceava str. Căminului. Utilități: strada comunală asfaltată, rețea de energie electrică și acces la al doilea drum de exploatare. Pentru mai multe detalii Nr. Telefon 07*****49

Validat în 2025

Raportat

ID 24389372

PRIVAT



Bogdan Roxana

Pe OLX din august 2022

Activ pe 13 noiembrie 2022

074 000 9749

Trimite mesaj

Mer mai multe sețiuni ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Boia,
Suceava



DISPONIBILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Că un mare lege privind drepturile consumatorilor nu

Amți mai multe >

PUBLICAT

PUBLICAT

deschidere drum cca 30 ml

4.2.5. Grilă comparații

Abordarea prin piața - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		169.900	67.900	30.000
	Suprafața (mp)	500,00	23.953,0	9.600,0	5.200,0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		7,09	7,07	5,77
	Tip tranzacție		Oferta	Oferta	Oferta

Ajustare pentru negociere (%)			-25%	-30%	-10%
Valoare ajustare (EUR/mp)			-1,8	-2,1	-0,6
Justificare ajustare		Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 - 30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%.			
Valoare ajustata (EUR/mp)			5,3	5,0	5,2
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Valoare ajustare (EUR/mp)			0,0	0,0	0,0
Valoare ajustata (EUR/mp)			5,3	5,0	5,2
Justificare ajustare		Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare (%)			0,0%	0,0%	0,0%
Valoare ajustare (EUR/mp)			0,0	0,0	0,0
Valoare ajustata (EUR/mp)			5,3	5,0	5,2
Justificare ajustare		Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
Ajustare (%)			0,0%	0,0%	0,0%
Valoare ajustare (EUR/mp)			0,0	0,0	0,0
Valoare ajustata (EUR/mp)			5,3	5,0	5,2
Justificare ajustare		Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)			0,0%	0,0%	0,0%
Valoare ajustare (EUR/mp)			0,0	0,0	0,0
Valoare ajustata (EUR/mp)			5,3	5,0	5,2
Justificare ajustare		Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	19.12.2022	similar	similar	similar
Ajustare (%)			0,0%	0,0%	0,0%
Valoare ajustare (EUR/mp)			0,0	0,0	0,0
Valoare ajustata (EUR/mp)			5,3	5,0	5,2
Justificare ajustare		Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					

		intravilan, sat Baia, comuna Baia, județul Suceava	comuna Baia, vis a vis de casa de apa, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	comuna Baia, str. Dafinului, jud. Suceava
7	Localizare				
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	Suprafata	500,00	23.953,00	9.600,00	5.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-23.453,0	-9.100,0	-4.700,0
	Ajustare (%)		11,70%	4,55%	2,35%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,62	0,23	0,12
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(500-23953)/100 * 0.05\% = 11,70\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	17,20 ml	500 ml	20,00 ml	cca 30,00 ml
	Ajustare (%)		-24,1%	-0,1%	-0,6%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(17,20-500)*0.05\% = 24,1\%$ negativ.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	CUT	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-1,2	-0,3	-0,4
	Ajustare NETA (%)		-22,4%	-5,6%	-8,3%
	Ajustare BRUTA		2,4	0,7	0,7
	Ajustare BRUTA (%)		45,8%	14,7%	13,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	4
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4,13	4,67	4,76
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	4	4		
	Valoare (EUR/mp)	4,76	4,76		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	4,76			
	Valoare teren (EUR)	2.382	rounjit	2.400	4,80
	Valoare teren (LEI)			11.802	23,60

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 19.12.2022

1 EUR= 4,9176

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mentiuni ajustări aplicate:

- Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;

- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit;
- Ajustările pentru suprafață: se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(500-23953)/100 * 0.05\% = 11,70\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(17,20-500)*0.05\% = 24,1\%$ negativ;
- Ajustările pentru utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru indicatori urbanistici: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru construcții demolabile pe teren: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru alți factori: nu au fost necesare ajustări;

Valoare teren unitar = 4.80 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 2.400 EUR/mp

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 2.400 EURO

4.3.2. Opinia evaluatorului

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Val. teren = 2.400 EURO = 11.802 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin piață
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari

necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Falticeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38693 Baia

Nr. cerere 27211
Ziua 07
Luna 10
Anul 2022

Cod verificare
100119802494



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38693	500	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27211 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. 5648, din 06/10/2022 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciară 38693 a imobilului cu numărul cadastral 38693 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 38615 înscris în cartea funciară 38615;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 1001, din 29/01/2018 emis de Comuna Baia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 410/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36048/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3792 din 23/02/2018;		
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7513, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1100/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36127/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36129/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36130/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36131/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36132/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

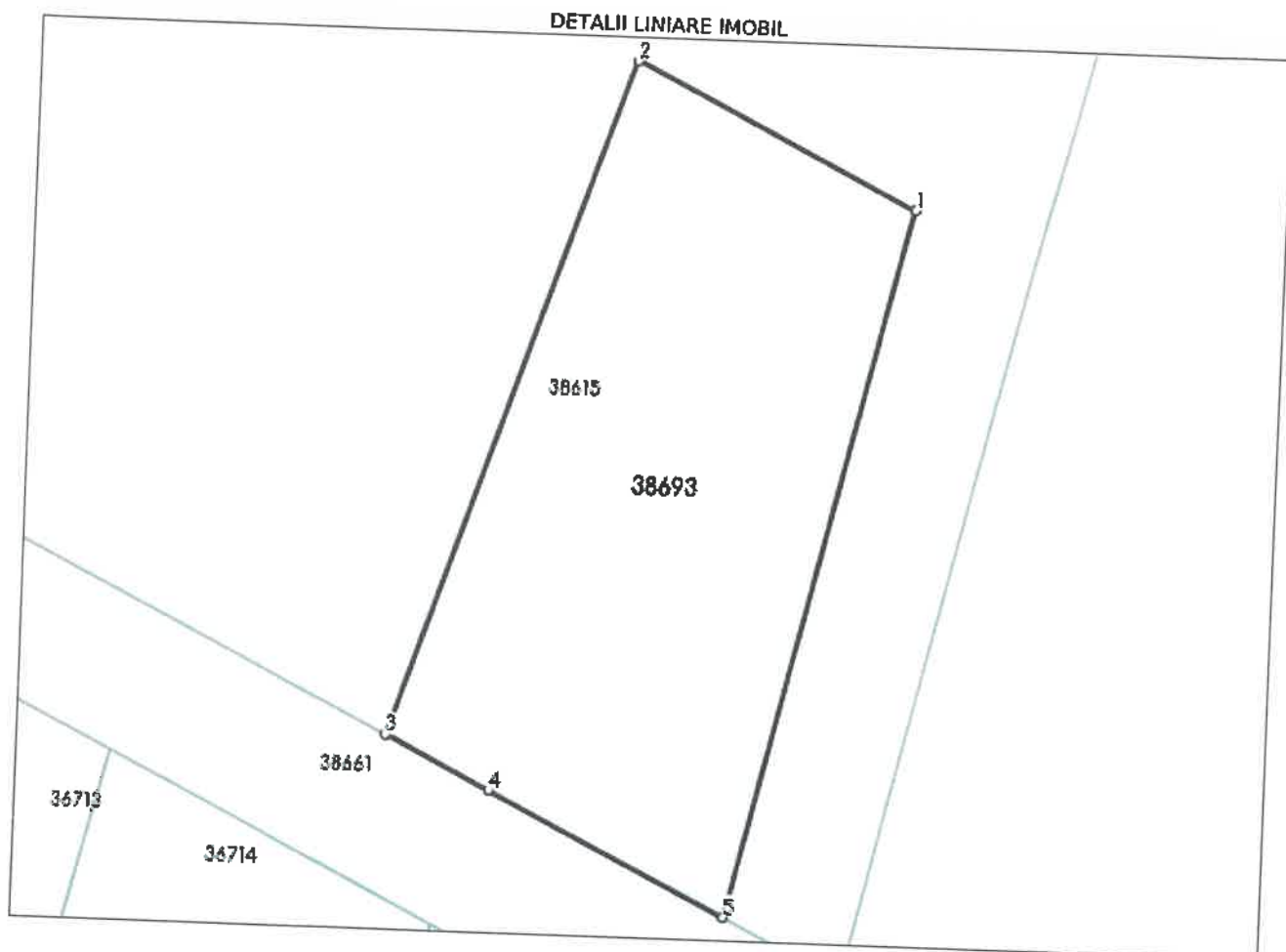
Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36133/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;</i> Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 992, din 29/01/2018 emis de comuna Baia;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 398/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36350/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 27469 din 19/11/2018; pozitie transcrisa din CF 36050/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3790 din 23/02/2018;</i>		
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38693	500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	500	-	-	-	Terenul nu este împrejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.13
2	3	32.207
3	4	5.278
4	5	11.922
5	1	32.803

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

07-10-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
MIHAELA CARMEN VATRĂ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Nr. 123/16.12.2022

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38695 din CF 38695

Situat în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 16.12.2022



Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIA și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:

Destinatar: COMUNA BAIA

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 261 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38695 UAT Baia, nr. top./cad. 38695.

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 1.300 EUR (echivalent a 6.396 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 261 mp este de 1.300 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2022, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 261 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38695 Baia, nr. top./cad. 38695.

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38695. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38695 Baia, nr. top./cad. 38695.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Falticeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38695 Baia

Nr. cerere	27211
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022
Cod verificare	10019602494



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L.
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	38695	261	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referința
27211 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. 5648, din 06/10/2022 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciară 38695 a imobilului cu numărul cadastral 38695 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 38615 înscris în cartea funciară 38615;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 1001, din 29/01/2018 emis de Comuna Baia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 410/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36048/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3792 din 23/02/2018;		
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7513, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1100/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36127/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36129/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;		

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 07.10.2022 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la

proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspectia proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9199 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 16.12.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 16.12.2022).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 16.12.2022, care este și data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;
- analiza pieței specifice;
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2. Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și

- vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
 - Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumat.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire" - IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am

inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- METODOLOGIE Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- ALOCARE Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
- PUBLICARE Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuie valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuie valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Implementare (IVS 102)
SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
SEV 261 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 261)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2022

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează

valoarea activelor);

- Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
- Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 38695 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **261,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafața mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	38695	38695/Baia	261,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			261,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava, în zona mediană.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin drum pietruit. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafață de 261,00 mp și front de 5,38 ml la drum pietruit.

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit.

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

Adresa: Loc. Baia, jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38695	261	Teren neîmprejmuit;

3.2. *Analiza pieței imobiliare*

3.2.1. *Definirea pieței specifice*

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Terenuri aferente din comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. *Analiza cererii probabile*

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. *Analiza ofertei competitive*

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. *Echilibrul pieței*

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 5,77-7,09 €/m.

4. *Analiza datelor și concluzii*

4.1. *Cea mai bună utilizare*

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-23953mp-comuna-baia-castelul-de-apa-jud-suceava-IDs2AN.html>

Suceava (judet), Calcea (localitate), Suceava (judet), Bantargeni, Suceava (judet)

23.953 m² 169.900 €

Salveaza in Favorite Contact










Emilian Bile
Agent
0745 068 979

Numar telefon

Email

Adresa

Sunt interesat de aceasta proprietate
Doriti sa pot sa obtin mai multe
informatii inainte de a efectua o vizita
Multumesc!

126 / 2000

Administratori activi: Suceava S.C. OIA
Online Services S.R.L. (licentiat)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

☐ Salveaza in Favorite

Mapa

Teren intravilan 23953mp, comuna Baia-Castelul de Apa, jud.Suceava

Suceava (judet), Calcea (localitate), Suceava (judet), Bantargeni, Suceava (judet)

169.900 €
7 €/m²

Rata estimata:
3.69% BOM / luna

Avans:
126.151 RON (15%)

Perioada imprumutului:
10 ani

Apelanta calculata de credit

Prezentare generala

Suprafata	23.953 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Care informatii	Securitate	Care informatii
Vizionare la distanta	Care informatii	Tip vanzator	agencie

Descriere

RE/MAX Masters va ofera spre vanzare COMISION ON LA CUMPARATOR.

Ocazie unica pentru investiti, teren intravilan cu o suprafata de 23953 mp in comuna Baia vis a vis de Castelul de Apa, la soseaua principala.

Terenul are accede la si este la strada principala.

Terenul are un front stradal la soseaua principala asfaltata de 500 m.

Utilitati sunt in apropiere.

Contacteaza agentul imobiliar pentru informatii suplimentare si pentru vizionarea proprietatii

Agencia imobiliara
RE/MAX Masters
RE/MAX
Masters
0742 274 274
Str. Horia 7A, Ap.3, Parter, 2Fanta III,
Suceava, Suceava (judet)

Vezi toate ofertele

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html>

Suceava (judet), Strada Muntii Mici, Suceava (judet), Burdugani, Suceava (judet)

9 600 m² 67 900 €

[Salveaza la Favorite](#) [Contact](#)



1 / 7

Emilian Dima
Agentie
0745 068 979

Numele tau *

E-mail *

+40 1 Numarul tau de telefon *

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratia comunei Baia Mica S.C. OIA
[Online Services S.R.L. \(Sistemul meu\)](#)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Reportero

Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava 67 900 €
7 €/m²

Suceava (judet), Strada Muntii Mici, Suceava (judet), Burdugani, Suceava (judet)

Rata estimata: 1.477 RON / luna Avans: 38.416 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani [Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generala

Suprafata	9.600 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatie	Securitate	Cere informatie
Vizionare la distanta	Cere informatie	Tip vanzator	agencie

Descriere

RE/MAX Masters va ofera spre vanzare COMISION 0% LA CUMPARATOR.

Ocazie unica pentru investiti, teren intravilan cu o suprafata de 9600 mp in comuna Baia-Movila Mica, la soseaua secundara asfaltata.

In apropiere este firma Terno-Word.

Terenul are actele la zi si are un front stradal la soseaua secundara asfaltata de 20 m.

Utilitatile sunt in apropiere.

Conaceteaza agentul imobiliar pentru informatii suplimentare si pentru vizionarea proprietatii

Agencie imobiliare
RE/MAX Masters
RE/MAX Masters

742 afisaza numarul

Str. Pontilor 7A, Ap.3, Parter, Sfandru Ios, Suceava, Suceava (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgs1fC.html>



Postat 28 octombrie 2022

Vand teren intravilan

30 000 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 5 200 mp

DESCRIERE

Vand teren intravilan 5200 mp. Localitate Beia, jud. Suceava str. Doi nuli. Utilitat: strada comuna electra, retea de energie electrica si acces la al doilea drum de exploatare. Pentru mai multe detalii: Telefon: 07*****49

Vizualizări: 1025

Reportare

ID: 243088372

PRIVAT



Bogdan Roxana

Pe OLX din august 2022

Activ pe 13 noiembrie 2022

074 855 9749

Trimite mesaj

Ma mai găsesc altele din aceleași vânzător

LOCALIZARE

Beia,
Suceava



DISTRIBUIRE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

are aplicabilitate

PUBLICITATE

PUBLICITATE

deschidere drum cca 30 ml

4.2.5. Grilă comparații

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		169.900	67.900	30.000
	Suprafata (mp)	261,00	23.953,0	9.600,0	5.200,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		7,09	7,07	5,77
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-30%	-10%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,8	-2,1	-0,6
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 - 30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	16.12.2022	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, sat Baia, comuna Baia, județul Suceava	comuna Baia, vis a vis de casa de apa, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	comuna Baia, str. Dafinului, jud. Suceava
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3

	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	Suprafata	261,00	23.953,00	9.600,00	5.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-23.692,0	-9.339,0	-4.939,0
	Ajustare (%)		11,80%	4,70%	2,50%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,63	0,23	0,13
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(261-23953)/100 * 0.05\% = 11.90\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	87,87 ml	500 ml	20,00 ml	cca 30,00 ml
	Ajustare (%)		-20,6%	3,4%	2,9%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,1	0,2	0,2
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(87,87-500)*0.05\% = 20,6\%$ negativ.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	CUT	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-1,0	-0,1	-0,2
	Ajustare NETA (%)		-18,8%	-1,9%	-4,6%
	Ajustare BRUTA		2,3	0,9	0,8
	Ajustare BRUTA (%)		42,4%	18,1%	15,4%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	4
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4,32	4,86	4,95
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	4	4		
	Valoare (EUR/mp)	4,95	4,95		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	4,95			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	1.293	rounjit	1.300	4,98
	Valoare teren (LEI)			6.396	24,51

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 16.12.2022

1 EUR= 4,9199

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mențiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt localizate în zone mai bune față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit;
- Ajustările pentru suprafață: Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp

- diferența în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(261-23953)/100 * 0.05\% = 11,90\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(87,87-500)*0.05\% = 20,6\%$ negativ;
 - Ajustările pentru utilități: nu au fost necesare ajustări;
 - Ajustările pentru indicatori urbanistici: nu au fost necesare ajustări;
 - Ajustările pentru construcții demolabile pe teren: nu au fost necesare ajustări;
 - Ajustările pentru alți factori: nu au fost necesare ajustări;

Valoare teren unitar = 4,98 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 1.300 EUR/mp

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 1.300 EURO

4.3.2. Opinia evaluatorului

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Val. teren = 1.300 EURO = 6.396 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin piață
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Falticeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38695 Baia

Nr. cerere 27211
Ziua 07
Luna 10
Anul 2022

Cod verificare
100119802494



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38695	261	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27211 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. 5648, din 06/10/2022 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38695 a imobilului cu numarul cadastral 38695 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38615 inscris in cartea funciara 38615;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 1001, din 29/01/2018 emis de Comuna Baia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 410/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36048/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3792 din 23/02/2018;	A1
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7513, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1100/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36127/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36129/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36130/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36131/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36132/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 500/4408 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36133/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18697 din 27/08/2018; pozitie transcrisa din CF 35893/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19065 din 25/09/2017;	
	Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 992, din 29/01/2018 emis de comuna Baia;	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 398/4408	A1
	1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38615/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21442 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36350/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 27469 din 19/11/2018; pozitie transcrisa din CF 36050/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3790 din 23/02/2018;	

C. Partea III. SARCINI .

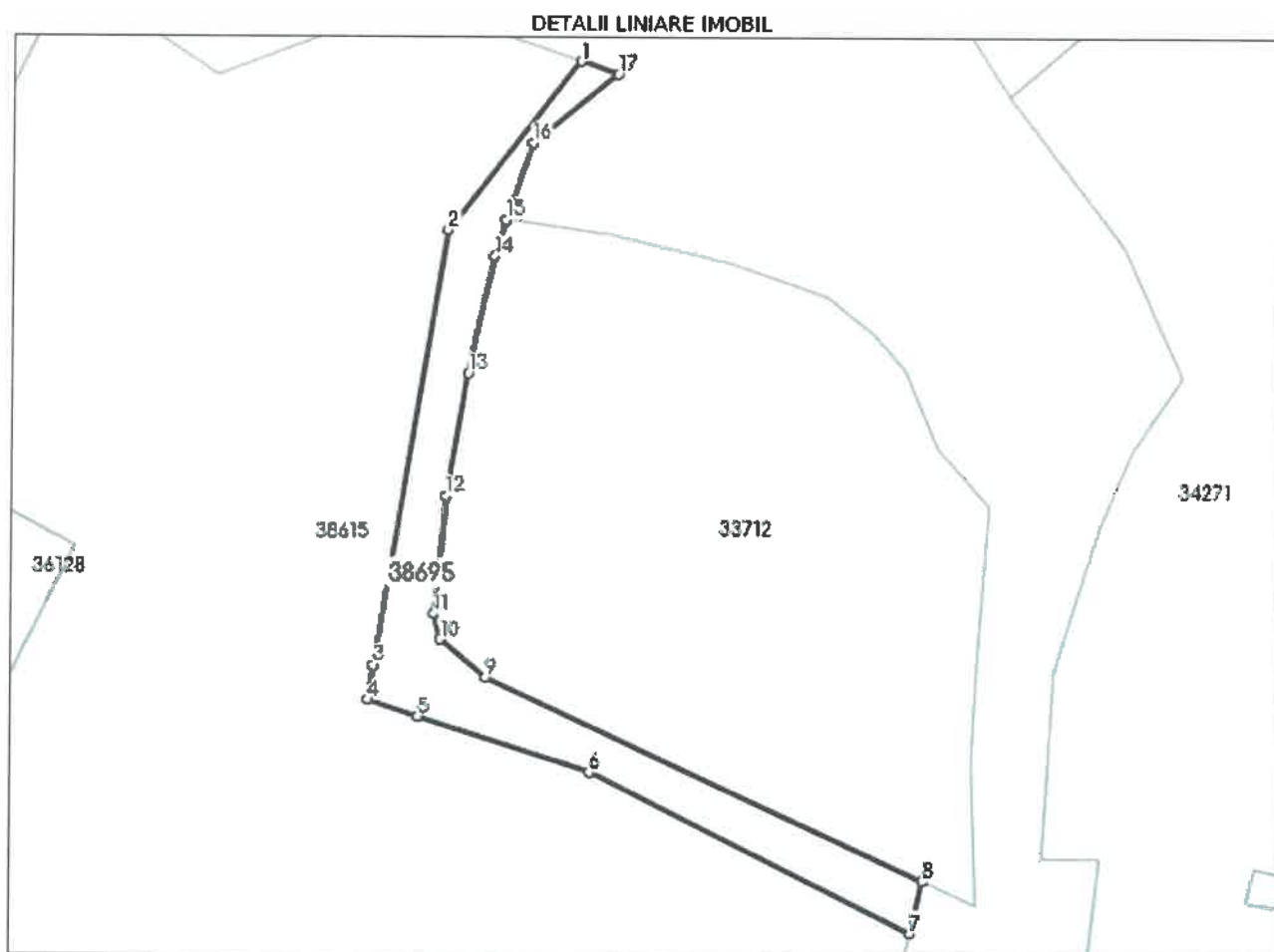
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38695	261	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	4	-	-	-	Terenul este împrejmuit partial cu gard beton
2	neproductiv	DA	257	-	-	-	Terenul este împrejmuit partial cu gard beton

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.588
2	3	30.039
3	4	2.448
4	5	3.609
5	6	12.326

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	24.495
7	8	3.617
8	9	32.949
9	10	4.026
10	11	1.779
11	12	8.062
12	13	8.533
13	14	8.163
14	15	2.592
15	16	5.545
16	17	7.46
17	1	2.733

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
07-10-2022

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MIHAELA CARMEN VATRĂ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)